

Proponente: 66.A
Proposta: 2017/665

del 13/09/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1223

del 14/09/2017

RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA ED I SIGG. C.M. E C.C. IN ATTUAZIONE DELL'ART. 1.4.4 , COMMA 4, DEL RUE VIGENTE PER LA RIDISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA TRA DUE LOTTI CONTIGUI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.

IL DIRIGENTE

Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia entrati in vigore a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 77 del 25/05/2011 e successive varianti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014 e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, è stata approvata la prima variante a tale strumento urbanistico, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;

Premesso inoltre che:

- il sig. Zucchetti Riccardo , nato a Pompiano (BS) il 14/08/1944 e la sig.ra Martini Martina, nata a Castel d'Ario (MN) il 22/04/1945, entrambi residenti in Reggio Emilia Via Ada Negri 7, erano proprietari di un fabbricato censito al NCF del Comune di Reggio Emilia al foglio 236, mappale 589 sub 3 (cat. A/7 di 8 vani e di superficie catastale mq.192) e mappale 589 sub 4 (cat C/6 di consistenza mq .22) con annessa area cortiliva posto in Via A. Negri;
- il compendio immobiliare è classificato dal punto di vista urbanistico come segue: il fabbricato di cui al mappale 589 (sub.3-4) è classificato dal capo 4.2 delle norme del RUE come Ambito Urbano di Consolidato Auc 3 “*tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa*” e precisamente la parte posta a ridosso di via Ada Negri per una superficie di mq 266, mentre l'area cortiliva di cui al mappale 1744 posta a sud è classificata come Auc 7 “*aree destinate a servizi privati e a verde privato*” della superficie complessiva di mq. 570,00;
- il sig. Zucchetti Riccardo e la sig.ra Martini Martina, con istanza assunta in atti municipali in data 23/03/2017 al P.G.n. 28438, avevano presentato ai sensi dell'art.17 della L.R.23/2004 richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria avente ad oggetto la avvenuta realizzazione di alcune opere interne al fabbricato esistente realizzato in forza di concessione edilizia PG. n. 16772/1988 e la costruzione di una tettoia aperta posta sul lato sud del fabbricato stesso di mq. 24,50 insistente sull'ambito AUC7 e mq. 11,70 insistente sull'ambito AUC3 per una superficie complessiva di mq. 36,20.

Rilevato che :

- la tettoia realizzata senza titolo insiste per la maggior parte sulla porzione di terreno che il vigente RUE classifica come Auc 7 ovvero *“aree destinate a servizi privati e a verde privato”* per le quali le norme del RUE all'art.4.2.3. prevedono la seguente disciplina:

“Nei lotti inediticati sono ammessi interventi edilizi di NC con i seguenti limiti: UF max = 0,12 mq/mq Ip min = 70% della SF Nei lotti edificati sono ammessi interventi di NC limitatamente all'ampliamento dell'edificio esistente; RE con i seguenti limiti: SC max = SC legittimamente preesistente +20% UF max = 0,60 mq/mq Ip min = 30% della SF Nei lotti inediticati sono ammessi interventi edilizi di NC con i seguenti limiti: UF max = 0,12 mq/mq Ip min = 70% della SF Nei lotti edificati sono ammessi interventi di NC limitatamente all'ampliamento dell'edificio esistente nel, RE con i seguenti limiti: SC max = SC legittimamente preesistente +20% UF max = 0,60 mq/mq Ip min = 30% della SF” .

- inoltre, ai sensi dell'art.4.2.2. del RUE negli ambiti Auc7 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: a2, b2, b4, b10, b15, b16, f3, f5, f6;

- l'art. 1.4.4. comma 4, del RUE vigente prevede che *“L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui¹⁴ può avvenire, attraverso un permesso di costruire convenzionato, anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, fermo restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti. Tale possibilità può essere applicata anche in un PUA fra lotti edificabili compresi nel PUA e lotti edificabili contigui non compresi. Tale possibilità è ammissibile anche nel caso di lotti contigui classificati come Auc7 con la finalità di proporre un intervento maggiormente coerente, sotto il profilo urbanistico-architettonico, con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio. Tale possibilità non può invece applicarsi nel caso di lotti che contengano un edificio tutelato in quanto riconosciuto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico o testimoniale”*;

Ritenuto dunque che :

- per la realizzazione della tettoia di mq. 36,20 possa invocarsi l'articolo del RUE sopracitato;

- il richiedente il PDC in atti al PG.n. 28438/017 ha infatti chiesto di avvalersi della citata normativa per poter sanare la tettoia insistente sull'ambito Auc7 con redistribuzione della potenzialità edificatoria propria e disponibile dell'ambito (Auc3) nell'adiacente ambito (Auc7);

- in merito alla sopra citata richiesta di PdC convenzionato, il Tecnico Istruttore AP. Geom.Pellati del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con referto in data 11/07/2017, ha rilevato quanto segue: *“La tettoia essendo una parte pertinenziale del fabbricato residenziale (uso a1) può secondo quanto riportato nell'art.1.4.4. comma 6 delle NA del Rue essere ammessa nell'ambito Auc7 come redistribuzione della potenzialità edificatoria fra lotti. Tale*

possibilità è ribadita anche all'art.4.2.3. comma 8 delle NA del RUE in cui si prevede addirittura la possibilità di trasferire la capacità edificatoria di un contiguo PUA già approvato in un'area avente destinazione Auc7 con conseguenti usi relativi previsti all'interno del PUA , cosa non possibile se esistessero contrasti con le normative approvate e vigenti.

La Sc prevista in progetto è pari a $36,20 \text{ mq} \times 0,60 = 21,72 \text{ mq}$ di cui $11,70 \text{ mq} \times 0,60 = 7,02 \text{ mq}$ viene prevista nel lotto A (destinato ad Auc3) e la rimanente superficie di $\text{mq}.24,50 \times 0,60 = 14,70$ viene trasferita sul lotto B (destinato ad Auc7). Il progetto inoltre rispetta l'ultimo inciso del comma 4 dell'art.1.4.4. sotto il profilo urbanistico poiché il trasferimento della Sc dall'Auc3 nel confinante Auc7 permette di configurare un intervento coerente con il contesto di riferimento vista anche l'esiguità dell'opera edilizia di cui trattasi”.

Preso atto :

- dell'avvenuto frazionamento dell'originario mappale 589 del foglio 236 eseguito con tipo di frazionamento n. 47574 del 04/07/2017 che ha generato il mappale mapp. 1744 di mq 570 corrispondente all'ambito Auc7 mentre il fabbricato è catastalmente censito al mappale 589 sub 3-4;

Dato atto che:

- in data 29/03/2017 la sig.ra Carnevali Claudia, nata a Correggio il 24/06/1973 e residente in Reggio Emilia via A.Negri n.5 in qualità di proprietaria del fabbricato sito in Via A. Negri e censito al Catasto fabbricati al foglio 236 mapp.387 e confinante con la proprietà dei Casali Massimo e Carbonchi Claudia, ha *dichiarato di aver preso visione del progetto in sanatoria della tettoia posta sul confine e di esprimere parere favorevole a condizione di reciprocità;*

Rilevato infine che:

- in data 28/07/2017, con scrittura privata autenticata dal Notaio M.Carmen Cosatbile (rep.n. 65122/26088), i sigg. Zucchetti Riccardo e la sig.ra Martini Martina hanno venduto ai signori Casali Massimo e Carbonchi Claudia la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato in argomento censito al catasto fabbricati al foglio 236 mappali 589 sub3/1744 graffati e sub 4;

- in data 04/08/2017 con istanza PG.n. 79030 i summenzionati nuovi proprietari hanno chiesto il cambio di intestazione del Permesso di costruire a sanatoria in atti al PG.n. 28438/2017 subentrando pertanto in tutti gli obblighi derivanti dal suddetto permesso di costruire in sanatoria;

Ritenuto pertanto:

- di procedere con i nuovi proprietari del fabbricato in questione, alla regolamentazione dell'intervento edilizio in argomento mediante approvazione di apposito schema di convenzione per la redistribuzione della potenzialità edificatoria tra gli ambiti Auc 3 e Auc 7 posti in via A. Negri, e precisamente mediante trasferimento di parte della capacità edificatoria dell'ambito Auc3 identificato con il mappale 589 sub.3-4 del foglio 236 pari a mq 14,70 mq a favore del mappale 1744 del foglio 236 in applicazione dell'art. 1.4.4 comma 4 del RUE vigente;

Precisato infine che:

- la presente determinazione, a parere del responsabile del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000, in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, in quanto tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono totalmente a carico dei soggetti stipulanti;

- sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

Visti

- il D.P.R. 380/2001;

- la L.R.15/2013;

- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;

- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;

- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

- l'art.1.4.4.- del RUE vigente;

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 11/04/2017, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2017-2019 e i relativi allegati;

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 87 dello 08/06/2017, ex art. 169 del T.U. n. 267/2000, dichiarata immediatamente eseguibile con al quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2017;

Richiamato inoltre l'atto P.G. n. 21355 del 23/05/2015 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi degli artt. 50 comma 10, 107 e 109, del D.lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. 13 – Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi - al fine di garantire la piena funzionalità delle strutture dell'Ente ha attribuito l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana all'arch. Elisa Iori dal 01/06/2015 fino al termine del proprio mandato di Sindaco e dunque ai sensi degli articoli 2.5-2.6 dell'allegato C al vigente RUE anche alla stipula delle convenzioni urbanistiche attuative dei PUA e PPC .

DETERMINA

- 1.** di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente sotto la lettera A) da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e i sigg. Casali Massimo, nato a Reggio Emilia il 16/03/1964, CF: CSL MSM 64C16 H223U e Carbonchi Claudia nata a Bologna il 06/11/1969, CF: CRB CLD69S46A944Q, entrambi residenti in Via Brancati 7, per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in atti al PG.n. 28438/2017 avente ad oggetto la realizzazione di una tettoia sull'area censita al foglio 236 mapp. 1744 mediante redistribuzione della potenzialità edificatoria tra i lotti contigui denominati A e B) come evidenziati nell'elaborato allegato alla presente sotto la lettera B), ai sensi dell'art. 1.4.4 comma 4 del RUE vigente e così come risulta dal PdC in atti al n. 28438/2017;
- 2.** di dare atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento.
- 3.** di procedere, successivamente alla stipula della convenzione di cui al punto 1, al rilascio del permesso di costruire in sanatoria PG.n. 28438/2017 a favore dei nuovi proprietari sigg. Casali Massimo e Carbonchi Claudia;
- 4.** di trasmettere infine il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza e di darne comunicazione alla confinante sig.ra Carnevali Claudia .

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

